

## **Stellungnahme im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zum Einzelhandelsgroßvorhaben Factory- Outlet- Center (FOC) Wittenburg**

- Volkswirtschaftlicher Teil -

Hagenow ist im Raumordnungsprogramm des Landes als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Einzugsbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangeboten sowie Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden.

Um die Entwicklung von Ober-, Mittel-, und Grundzentren in ihrer jeweiligen Funktion sicher zu stellen, sind der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben im Landesraumentwicklungsprogramm enge Grenzen gesetzt.

Hagenow hat sich insbesondere in den letzten Jahren als Wirtschaftsstandort positiv entwickelt. Statistisch wird dies belegt durch eine wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen, einer tendenziell sinkenden Arbeitslosenquote, einer steigenden Kaufkraft und einer ursprünglichen Prognosen entgegenlaufenden wachsenden Einwohnerzahl. Ca. 1000 Arbeitnehmer pendeln im Saldo täglich mehr nach Hagenow ein als die Stadt verlassen. Hagenow besitzt eine gute soziale Infrastruktur.

Auf touristischen Gebiet ist Hagenow unterentwickelt. Die Stadt verfügt über keine überregional bekannte Sehenswürdigkeit. Die Naherholungsgebiete Bekow und Viezer Heide als reine Kulturlandschaften können nur schwer mit den touristischen Werbeattributen des Landes MV in Übereinstimmung gebracht werden. Das Museum für Alltagskultur der Griesen Gegend und die alte Synagoge sind nur für einen spezifischen Teil von Kulturtouristen interessant.

Die Bedeutung Hagenows als Einzelhandelsstandort ist rückläufig. Betrug die Einzelhandelszentralität lt. Einzelhandelskonzept 2011 noch 158 Punkte so beläuft sie sich aktuell nach den Berechnungen in der Auswirkungsanalyse von der ecostra GmbH, Wiesbaden, für das FOC Wittenburg nur noch auf 137 Punkte. Das bedeutet nur noch 37 % Punkte der am Standort gebundenen Kaufkraft kommen aus dem Umland. Die Gründe dafür sind der Wegfall frequenzerzeugender Institutionen, wie zum Beispiel das Amtsgericht und die Erhöhung der Einkaufsattraktivität umliegender Standorte, hier insbesondere Schwerin.

Vor diesem Hintergrund, sind die regionalökonomischen Effekte für Hagenow aus dem Vorhaben Factory-Outlet-Center (FOC) und Ferienresort in Wittenburg zu bewerten.

Für das FOC sind 60 Ladengeschäfte mit ca. 12.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und 2.350 PKW Stellplätzen geplant. Die Investitionskosten werden ca. 38,6 Mio. € betragen. Das Ferienresort, welches entgegen ursprünglichen Planungen als Aldinana Club Anlage in einem gehobenen Segment betrieben werden soll, umfasst 87 Ferienhäuser, ca.100 Hotelbetten und ein Schwimmbad mit 700 – 800 m<sup>2</sup> Wasserfläche. Dafür sind ca. 33 Mio. € an Investitionen veranschlagt.

Im FOC werden jährlich 1 Mio. Besucher erwartet. Das Ferienresort (ohne Hotel) geht von 175.000 Übernachtungen pro Jahr aus. Dem liegt eine prognostizierte Bettenauslastung von 60% zu Grunde. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Zahlen trotz eines veranschlagten Marketingbudgets von 2 Mio. € in der Vorlaufphase erst sukzessive einstellen werden.

Der Einzugsbereich des FOC wird auf Grund von den Erfahrungen in anderen Outlet Center mit 90 Autofahrminuten beschrieben. Der Gesamtbereich wird in drei Zonen (je 30 Autofahrminuten) gegliedert. In die Zone I fällt Hagenow. In die Zone II Städte wie Schwerin und Hamburg in die Zone III Rostock, Lüneburg, Lübeck. Im gesamten Einzugsgebiet wohnen ca. 3,01 Mio. Menschen. Die im Standortvergleich herangezogenen sechs FOC erzielen im Durchschnitt ein Drittel ihrer Umsätze aus der Zone I. Für das FOC in Wittenburg werden lediglich 6% der Umsätze aus dieser Zone geplant. Dies begründet sich in der geringen Bevölkerungsanzahl von ca. 99.000 Einwohnern (rund 3%). Darin dürfte ein gewisses Risiko für den Betreiber liegen, da die Fungibilität, die Bereitschaft das FOC ein oder mehrmals pro Jahr aufzusuchen, auf Grund des kurzen Weges in dieser Zone am höchsten sein dürfte.

Weiterhin stimmen wir mit der Risikoeinschätzung des Gutachters überein, welche sich aus dem West – Ost Einkommensgefälle ergibt. Damit ist Hamburg nicht nur von der Einwohneranzahl sondern auch vom verfügbaren Einkommen/EW der Hauptzielmarkt für das FOC. Dieser wird jedoch bereits von zwei weiteren Outlet Centern (Soltau, Neumünster) umworben und unterliegt damit einer hohen Wettbewerbsintensität.

Das FOC plant Umsätze von 51,3 Mio. € p.a., bei einem durchschnittlichen Einkaufsbetrag je Besucher von 50 €/d. Daraus ergibt sich rechnerisch eine Flächenproduktivität von rund 4.075 €/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die im Branchenvergleich eher unterdurchschnittlich ist. Damit mögen die beschriebenen Risiken kalkulatorisch berücksichtigt sein. Der Gutachter bezeichnet den Wert bezüglich seiner Erreichbarkeit allerdings als oberen Wertansatz. Langfristige könnte jedoch das Projekt von der Fertigstellung der Fehmarn Belt Querung und dem damit zunehmenden Nord - Süd Verkehr auf der A 24/ A14 profitieren, was zur betriebswirtschaftlichen Stärkung beitragen dürfte.

Folgende Sortimentsstruktur ist für das FOC vorgesehen auf ca. 8.000 – 9.500 m<sup>2</sup> VK Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), auf ca. 1.300 – 2.500 m<sup>2</sup> VK Schuhe und Lederwaren und auf ca. 1.300 – 2.500 m<sup>2</sup> VK Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik und Spielwaren.

Der Gutachter hat den Einzelhandelsstandort Hagenow in 2014 projektbezogen analysiert und detailliert beschrieben. Der Einzelhandel (EH) von Hagenow wird als kleinteilig strukturiert und Fachhändler dominiert bezeichnet. Das Angebot bewegt sich im unteren bis mittleren Preissegment. Auf Grund der vorhanden Leerstände macht der Einzelhandel in der Innenstadt „einen wenig stabilen Eindruck“. Dieser Einschätzung stimmen wir zu.

Trotz der rückläufigen Einzelhandelszentralität geht die ecostra GmbH von einer Gesamtumsatzleistung des EH in Hagenow von 80,1 Mio. € aus. Dieser Wert liegt leicht über dem im Einzelhandelskonzept 2011 ermittelten 78,1 Mio. €. Inflationsbereinigt (2% p.a.) bezogen auf 2011 beträgt die Gesamtumsatzleistung heute ca. 72,5 Mio. €.

Für die Innenstadt errechnet der Gutachter einen Wert von 40,8 Mio.€ Umsatzleistung. Auch dieser Wert korrespondiert mit unserem EH - Gutachten.

Auf die FOC relevanten Sortimentsbereiche entfallen 24 Betriebe (dav. 22 im Innenstadtbereich). Das sind ca. 24,7% aller Einzelhandelsbetriebe von Hagenow mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.990 m<sup>2</sup> (= ca. 19,9%) und einem Umsatzanteil von 17,2 Mio. € (= ca. 21,5%).

Im Detail betrifft dies 13 Händler im Bereich Bekleidung/Sportbekleidung mit einem geschätzten Umsatz von ca. 10 Mio. €, 4 Schuhhändler mit einem Umsatz von ca. 1,2 Mio. € und 7 Betriebe im sonstigen Sortiment mit einem Umsatzanteil von 6 Mio. €.

Auf Basis einer Kaufstromanalyse, welche dem Konzept, angabegemäß auf Grund ihres großen Umfanges, nicht beigefügt ist, wurde die Umsatzumverteilung innerhalb der gesamten drei Zonen zu Gunsten des FOC ermittelt. Die Hagenower Ergebnisse betreffend, wurde telefonische Rücksprache mit dem Gutachter gehalten. Im Ergebnis der Berechnungen wird der Sortimentsbereich Bekleidung/Sportbekleidung 500 T€ – 600 T€ (entspricht 6% des Sortimentsumsatzes), der Bereich Schuhe/Lederwaren 100T€ – 200 T€ (= 13,3%) und der sonstige Bereich ebenfalls 100T€ – 200T€ (= 2,8%) an Umsätzen verlieren. Insgesamt wird Hagenow 700 T€ – 1 Mio. € Umsätze an das FOC abgeben.

Während der Umsatzverlust im sonstigen Sortimentsbereich vom Gutachter als unkritisch bewertet wird, erwartet ecostra in der Innenstadt Hagenows in den anderen beiden Bereichen „spürbare Wettbewerbswirkungen“. „ In Anbetracht der z.T. wenig stabilen Situation verschiedener Geschäftslagen der Innenstadt von Hagenow mit immer wieder kehrenden Ladenleerständen sind in beiden Sortimentsbereichen einzelne Betriebsaufgaben – v.a. von ökonomischen Grenzbetrieben – nicht auszuschließen.“( Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Wittenburg, 21.6.2016, ecostra GmbH) Die innerstädtischen Magnetbetriebe wie Rossmann und Nessler sieht der Gutachter nicht in seiner Existenz gefährdet. Insgesamt wird eingeschätzt, dass der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Hagenow seinen Versorgungsauftrag auch im Falle einer Realisierung des FOC wahrnehmen kann.

Das gutachterliche Fazit bezüglich der Auswirkungen des FOC lautet für die Innenstadt Hagenow „(noch) verträglich“.

Negative Auswirkungen auf die sonstigen Einzelhandelslagen in Hagenow konnten rechnerisch nicht nachgewiesen werden.

Im 2016 verabschiedeten Marketingkonzept hat die Stadt Hagenow die Ziele für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes beschrieben. „Hagenows Innenstadt verfügt über eine vitale erlebnisorientierte Einkaufskultur..., durch Erhalt der zentralörtlichen Funktionen und schrittweisem Ausbau der touristischen Infrastruktur wird ein hohes Niveau an Kaufkraftzufluss aus dem Umland gesichert.“ (Marketingkonzept der Stadt Hagenow Juni 2016) Die Handlungsbedarfe wurden ebenfalls im Konzept benannt:

- Strategische Ausrichtung auf die Innenstadt als Haupteinkaufslage
- Konzentration auf höherwertige, wenig transportsensible Angebote
- Erweiterung des Gastronomieangebotes
- Vermeidung einer weiteren Zersplitterung des Haupteinkaufsbereiches
- Umnutzung leerstehender Räume zu Wohnraum in Randbereichen
- Stärkung der Multifunktionalität des Zentrums ( Ansiedlung publikumsintensive Dienstleistungen)
- Entwicklung eines alternativen Kompetenzprofils (Ämter, Kultur, Wohnen) in der oberen Langen Strasse

Unter diesen Gesichtspunkten ist einerseits die Aufgabe weiterer Ladenlokale mit einer einhergehenden Zersplitterung des Zentrums von Hagenow nicht hinnehmbar. Andererseits dürften die Umsetzung der Projekte FOC und Ferienresort als Katalysator in den ohnehin erkannten Handlungsfeldern wirken, um bereits laufenden Entwicklungen entgegen zu treten.

In diesem Kontext ist seitens der Stadt, auch Stellung zu den potentiellen touristischen Synergien aus den Vorhaben FOC und Ferienresort zu beziehen. Die Tourismusstudie FOC Wittenburg der ift Freizeit und Tourismusberatung GmbH (ift), Köln, geht von einer Kopplungsrate für die Outletbesucher von 25% (= 250.000 Besucher) aus. Davon werden 10% der Besucher ihre Aktivitäten direkt in den benachbarten Freizeitbereich des Ferienressorts verlegen. So dass angenommen wird, dass 15% der

Outletbesucher das Umland erkunden. Diese Zahl erscheint vor dem Hintergrund vorliegender Erfahrungswerte anderer FOC plausibel. Ein durchschnittlicher Aufenthalt in einem FOC dauert 2 bis 3 Stunden, was „Halbtagsaktivitäten“ an andere Stelle möglich werden lässt.

Das Ferienresort einschließlich der Hotelanlage plant mit 225.000 Übernachtungen pro Jahr bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3,5 Tagen pro Gast. Hier dürften die Kopplungsaktivitäten lt. Gutachter deutlich höher ausfallen.

Das neue Ressort erwartet jährliche Umsätze von 18,25 Mio. €.

Ift hat die umliegenden Städte hinsichtlich ihrer touristischen Attraktivität beurteilt und danach eine mögliche Gästefrequentierung simuliert. Auf Grund der als gering eingeschätzten Attraktivität von Hagenow geht Ift von einem Besucheranteil von einem Prozent (= 10.000) Besucher aus. Dieser Wert liegt deutlich unter unseren bisherigen Erwartungen. Auf der Basis vorliegender Studien zum Ausgabeverhalten von Tagestouristen hat die Gutachterin einen Wert von 20,10 € pro „Umlandbesucher“ ermittelt. Dieser Wert beinhaltet nicht die kalkulierten 3 € Gastronomieumsatz pro Besucher im FOC, sondern es wird davon ausgegangen, dass dieses Geld für die Aktivitäten im Umland ausgegeben wird. Daraus ergibt sich ein theoretisches zusätzliches Umsatzvolumen für Hagenow von 201 T€ p.a. Werden die Gäste des Ferienresorts dazugerechnet, könnte auch ein Wert von 250 T€ erreichbar sein.

Die Chancen für die Standortentwicklung von Hagenow liegen in dem von einer überhaupt wahrnehmbaren touristischen Frequentierung ausgehenden Impuls zur Entwicklung einer touristischen Infrastruktur, beginnend mit einer Hebung des gastronomischen Niveaus. Damit könnten zum Beispiel verlorengegangene Umsätze im Bereich Business mit den ansässigen Unternehmen zurückgewonnen werden.

Auch die Ansiedlung von Einzelhändlern mit regionalen Spezialitäten als touristisch initiiertes Erlebniseinkauf könnte möglich werden.

Mit der Etablierung einer überregionalen Touristenattraktion ( in der Qualität „a must see“) z.B. in der Bekow könnten in Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen des FOC und des Ferienresorts sehr schnell die Besucheranzahl für Hagenow gesteigert werden. Dies ist der qualitative Unterschied zum Status quo, dass bei Realisierung der Wittenburger Projekte Hagenow für seine touristische Entwicklung ein ausreichend großes Potential 15 Autominuten entfernt zur Verfügung steht.

Ein FOC in Schwerin würde nach Rücksprache mit der ecostra GmbH auf Grund der Eigenattraktivität der Landeshauptstadt ein solches Potential für Hagenow nicht ermöglichen und wäre deshalb abzulehnen.

Im Outletcenter und im Resort/Hotel werden ca. 500 Mitarbeiter (incl. Mieter) beschäftigt sein. Davon entfallen auf Voll- und Teilzeitbeschäftigungen bis 32h/Woche 330 Stellen. Die durchschnittlichen Bruttojahreslohnsummen pro Beschäftigten liegen zwischen ca. 18 T€ im FOC und ca. 21 T€ im Ferienressort. Die Bruttolohnsumme der Arbeitnehmer beträgt insgesamt 12,5 Mio. € p.a. Die Modellrechnung geht davon aus, dass 75% der Beschäftigten aus dem Landkreis LWL/PCH incl. Wittenburg rekrutiert werden können. Durch die gezahlte Lohnsumme wird bei einer Konsumquote von 70% eine Wertschöpfung von ca. 5,4 Mio. € initiiert. Die fiskalischen Effekte aus ersparter Arbeitslosigkeit, Lohn-, Einkommens- und Umsatzsteuer werden für den Landkreis mit 2,023 Mio. € angegeben.

Wie stark die Stadt Hagenow daran partizipieren wird, hängt einerseits davon ab, wieviel Hagenower in Wittenburg Village Beschäftigung finden werden und andererseits, wie viele der dort Beschäftigten insgesamt in Hagenow konsumieren.

Die Wertschöpfungseffekte insgesamt, incl. der Vorleistungsbezüge, im laufenden Betrieb beider Einrichtungen belaufen sich für den Landkreis auf 12,4 Mio. € p.a. (insg. 17,7 Mio. € in MV). (Auf die Einmaleffekte aus der 72 Mio. EURO - Investition wird an dieser Stelle nicht eingegangen.) Um diese Effekte zu erzielen, werden 23,7 Mio. € Einzelhandelsumsätze aus dem Landkreis zzgl. Schwerin in Wittenburg konzentriert und 27,6 Mio. € aus anderen Regionen neu dazu gewonnen.

Auf Grund der insgesamt positiven regionalökonomischen Effekte sind die Vorhaben auch aus Sicht der Stadt Hagenow vertretbar. Die Funktion Hagenows als Mittelzentrum wird nicht gefährdet. Möglich eintretenden Veränderungen bei einzelnen Einzelhandelsortimenten steht die Chance einer touristischen und wirtschaftlichen Aufwertung Hagenows gegenüber.

Unsere Zustimmung machen wir jedoch von folgenden Auflagen abhängig:

- Es werden sowohl das FOC als auch das Ferienresort realisiert.
- Das Vorhaben FOC wird planungsrechtlich als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen.
- Folgende Sortimente werden nicht im FOC angeboten:
  - o Lebensmittel , außer in Gastronomie,
  - o Drogeriewaren,
  - o Weiße und braune Ware,
  - o Bücher, Schreibwaren
  - o Blumen und Gartensortimente
  - o Keine Erlebnisgastronomie (nur Imbiss bzw. Systemgastronomie)
- Der Sortimentsanteil von Schuhen und Lederwaren wird auf eine max. Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in dem auch das Controlling und Monitoring der Planvorgaben geregelt ist.
- Im FOC wird auf Kosten des Betreibers ein Wellcome Center betrieben in dem die Stadt Hagenow zusammen mit den Partnerkommunen kostenfrei die Möglichkeit erhält, sich zielgruppengerecht zu präsentieren.

Weiterhin bitten wir, eine Empfehlung auszusprechen, dass die Personalsuche und Einstellung regional erfolgen soll.

Wir erwarten zudem eine aktive Mitarbeit der Vertreter des FOC und des Ferienresorts bei der Erstellung des interkommunalen Tourismuskonzeptes für ein auf die dort vorhandenen Zielgruppen abgestimmtes touristisches Angebot aus der Region. Dies ist uns bereits zugesagt worden. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Hagenow im Oktober 2016

Erstellt: R. Masche, Wirtschaftsförderer Stadt Hagenow